



C
O
M
U
N
E

D
I

P
I
S
A

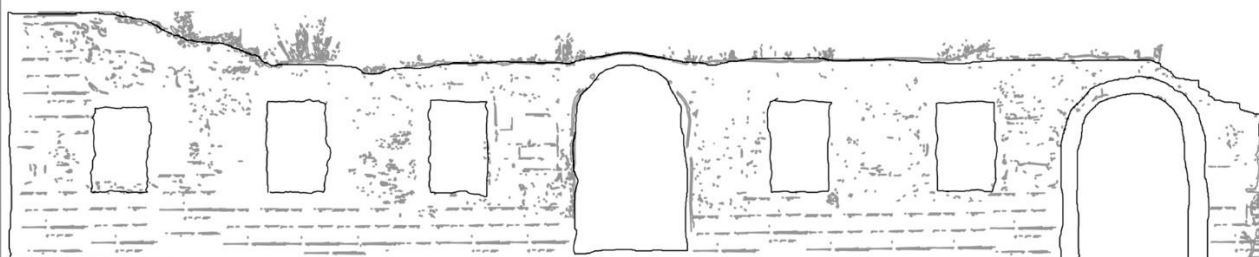
PIANO DI RECUPERO

per porzione di edificio distrutto nel 2°
conflitto mondiale in Lungarno Galilei,
denominato

“I TRE PALAZZI”

Piano di recupero secondo l'art. 109 della l.r. 65 e l'art., 2.1.2 del R.U.
del Comune di PISA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VINCOLI, URBANISTICA DI PROGETTO



Proprietà : Anita e Silvia Pampana

Progettisti:

Capogruppo: Arch. Silvio Panichi

Collaboratori: Ing. Lorenzo Rossi
Arch. Massimiliano Martino
Ing. Inaco Panichi
Sig. Marco Macaluso

INDICE

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE	3
ANALISI STORICA, MORFOLOGICA E TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	12
DESCRIZIONE ANALITICA DEL SISTEMA DEL VERDE, VALUTAZIONE QUANTITATIVA E QUALITATIVA DELL'OFFERTA DI SPAZI, INEDIFICATI, ESISTENTI. INDIVIDUAZIONE DEGLI USI IN ATTO DEI MEDESIMI	15
VALUTAZIONE QUANTITATIVA E QUALITATIVA DELL'OFFERTA DI SPAZI, INEDIFICATI, ESISTENTI	16
INDIVIDUAZIONE DEGLI USI IN ATTO DEI MEDESIMI	16
RELAZIONE DI DATI URBANISTICI	19
CONSISTENZA	19
VINCOLI STORICI E PAESAGGISTICI - Cui è sottoposto l'immobile e le aree scoperte di pertinenza	20
INQUADRAMENTO DAL REG.URBANISTICO	24
STATO DI PROGETTO	26
Orientamenti, obiettivi assunti e scelte effettuate	26
ACCESSORI PER LE AREE A DESTINAZIONE DIREZIONALE E RESIDENZIALE	30
Proposta di PROGETTO	32
Orientamenti, obiettivi assunti e scelte effettuate per gli elementi che caratterizzano il contesto :	33
DESCRIZIONE ANALITICA DEL SISTEMA DEL VERDE PROPOSTO	42
Opere di urbanizzazione nella strada comunale di penetrazione, a sud della proprietà, da realizzare a scomputo di oneri.	43

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE

Ultimo rudere sui Lungarni (vedere foto sottostante) che rimane, dopo quasi ottanta anni, conseguenza dei raid aerei della seconda guerra mondiale mirati alla distruzione dei ponti sul fiume.

Resto di porzione terminale ad est del complesso denominato "tre palazzi", significativo ingresso al centro storico di Pisa, caro alla tradizione storica pisana per aver ospitato il poeta Shelley (grande amico di John Keats, "cor cordium", così volle che fosse scritto sulla tomba, nel cimitero di Roma, la moglie, autrice di Frankenstein), frequentato anche dal poeta rivoluzionario Lord Byron che abitò per un periodo nel palazzo attualmente destinato ad archivio di Stato, invitato a venire a Pisa da Shelley per il clima e i "tramonti" insuperabili, visti dai Lungarni. Dovrebbero bastare queste brevi annotazioni per spingere i Pisani a "concludere" i "tre palazzi".

L'Unica parte rimasta è l'ampio e significativo piano interrato a volte a botte, ancora agibile, in cui sono necessari solo lavori di restauro, destinato storicamente a locali accessori e da cui partiranno le strutture verticali per l'intero edificio.

Vi si poteva accedere dal Lungarno per poi salire lungo la scala riportata nelle planimetrie catastali sopresse e da sotto, dove presumibilmente attraccavano piccole imbarcazioni che erano libere di venire direttamente dall'Arno, passando nella galleria sottostante il lungarno. (Vedi foto da Lungarno Mediceo)

Un marinaio come Shelley certamente attraccava da qui.

Edificio a pianta pressoché quadrata, con alcune propaggini dovute ad accessori e, principalmente, a servizi.

Diverso da molti altri edifici del centro storico di Pisa, che sono nati come casa-torre e successivamente accorpati per formare il "palazzo", specie nel periodo di predominio fiorentino. Palazzo della fine del settecento, con mura da basso spesse anche un metro, a muratura mista pietra-mattoni, come si può vedere

dal rilievo allegato, successivamente "risegate" fino ad uno spessore pari a metà di quello ancora misurabile a p.terra.

Di cinque piani fuori terra, compreso altana, una delle caratteristiche peculiari del paesaggio pisano del centro storico, ora non più utile come prima, ma da poter usare come unità residenziale, ben visibile dalle ricostruzioni e dalle foto storiche anteguerra. (*Vedi foto seguenti da Lungarno Mediceo e Tav07*)

Piano ciascuno con altezze diverse, in cui la maggiore è quella fra p. primo e secondo. Piani destinati a dimore residenziali, presumibilmente con volte a crociera ed a botte.

Si affacciava sul "Piaggione", più vicino di quello che è attualmente, per la presenza esigua di una strada antistante, a differenza di ora, con strada larga e marciapiede molto ampio.

Poi il "Piaggione" continuava nell'area ad ovest del fabbricato, come si vede dalla sottostante planimetria, dove non c'era niente (e dove poi negli anni cinquanta il comune autorizzò un abuso storico edilizio ed urbanistico dove non si salva neppure la realizzazione in sé del fabbricato, fra il Lungarno e via Bovio, ex via del Piaggione). E dietro, nell'area sempre delimitata da un muro alto 3 metri, lungo l'attuale via Bovio fino al muro terminale del vallo della adiacente fortezza dove è ancora visibile la presenza di uno "ziro", deposito interrato di grano, a disposizione del quartiere di allora.

Tre sono gli elementi ancora caratterizzanti il contesto:

1- Il muro rimasto in piedi sul lungarno di altezza circa ml.4.00.

Se ne propone il restauro come quelli già definiti a sinistra per poi partire con parete verticale leggermente arretrata rispetto a quella originaria in modo da accennare le differenze fra ripristino e nuova costruzione.

2-Muro di contenimento del vallo.

Presenza importante da tenere in vita e restaurare e successivamente evidenziare lungo il camminamento dal parcheggio all'ingresso sud al fabbricato e dalla parte opposta.

Presenza che induce a coinvolgere l'ingresso al fabbricato sulla parte a sud con aperture tali che dal suo interno si possa vedere.

3-Piano interrato rimasto praticamente integro dopo i bombardamenti.

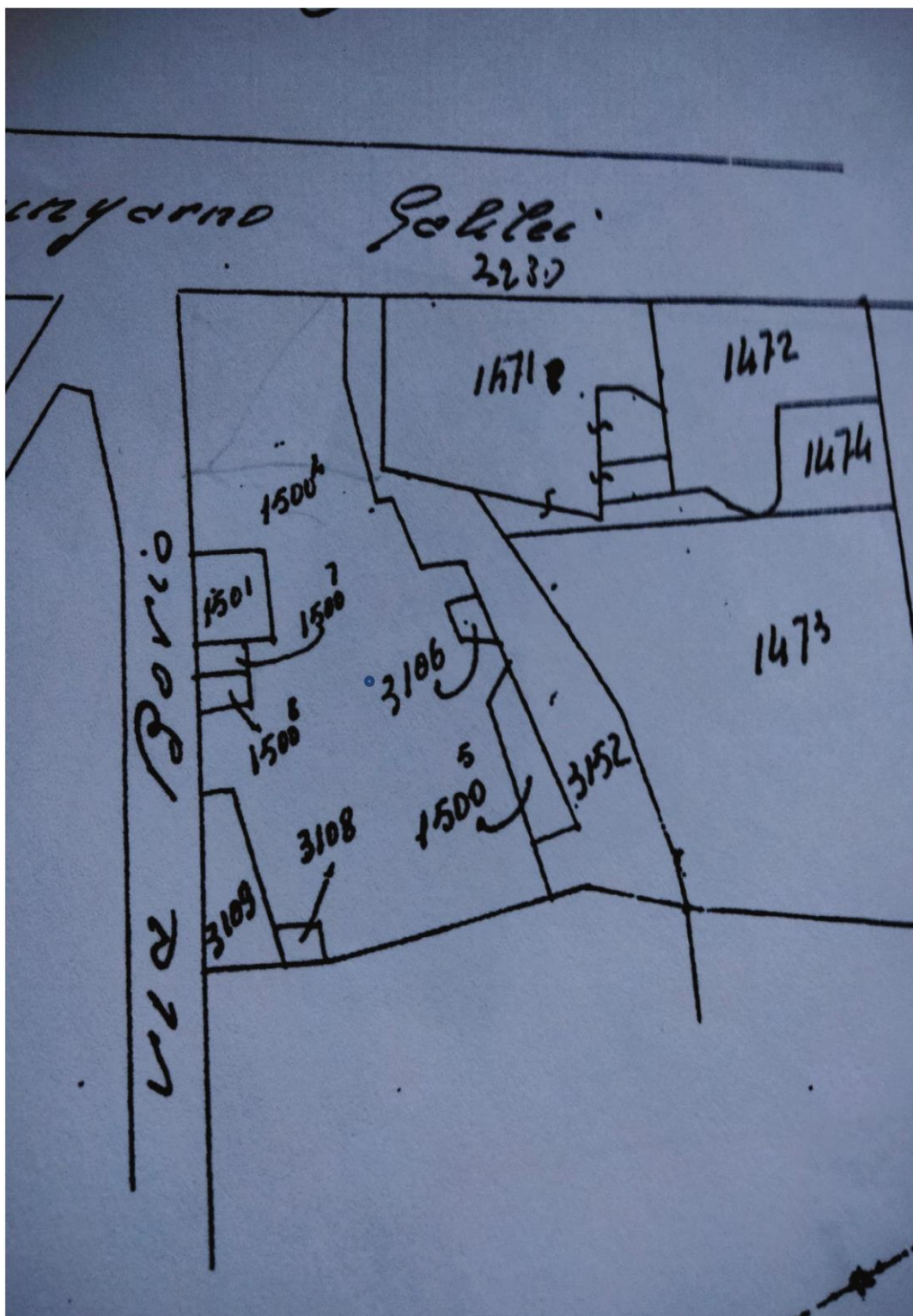
La soluzione per cui l'interrato serva solo come spazio accessorio ai piani di abitazione e direzionale finisce per non tenere conto della presenza spaziale e strutturale del medesimo.

Si propone che almeno una parte possa essere fruibile e godibile a livello pubblico per funzioni non esclusivamente private, data anche la possibilità di accesso dal portale esistente, a differenza degli altri due palazzi, al piano terra, forse originario ingresso al ricovero delle carrozze.



Foto degli anni cinquanta del 20° secolo con i ruderi bene in vista, un'arcata del ponte della fortezza di prima della guerra, la ex Questura, a sinistra e la proprietà Pampana, a destra, dopo l'arrivo della regata nel giorno del Patrono,

S. Ranieri.



Planimetria dall'Archivio storico di Pisa: Piaggione con le particelle descritte nelle pagine di Archivio nell'immagine



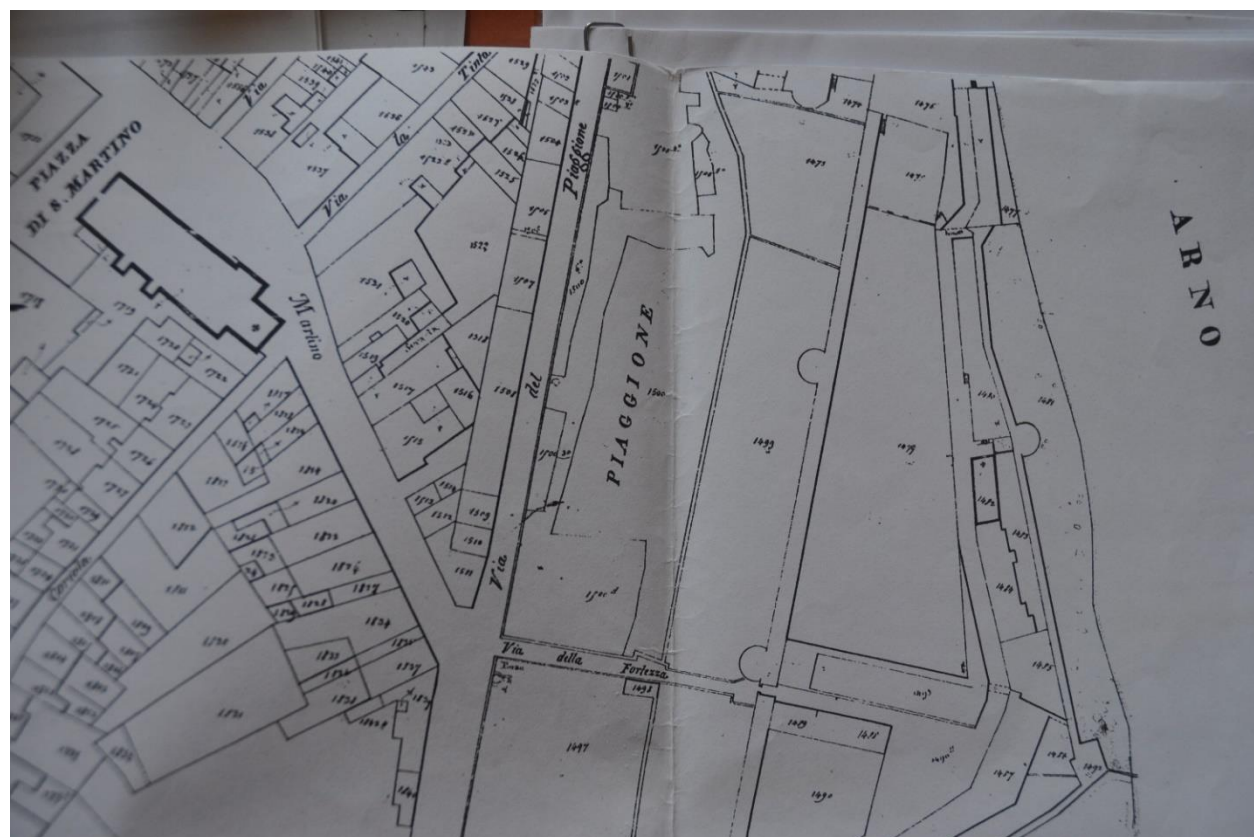
Pagina dall'Archivio storico della Toscana: le particelle del "Piaggione"



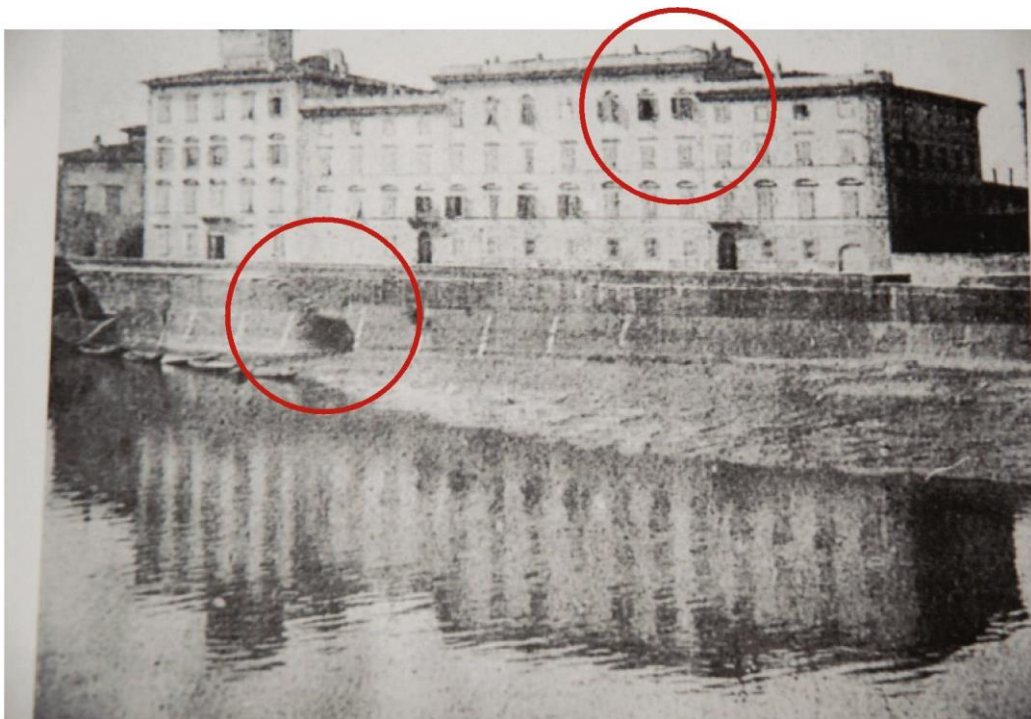
Pagina dall'Archivio storico della Toscana: le particelle del "Piaggione"



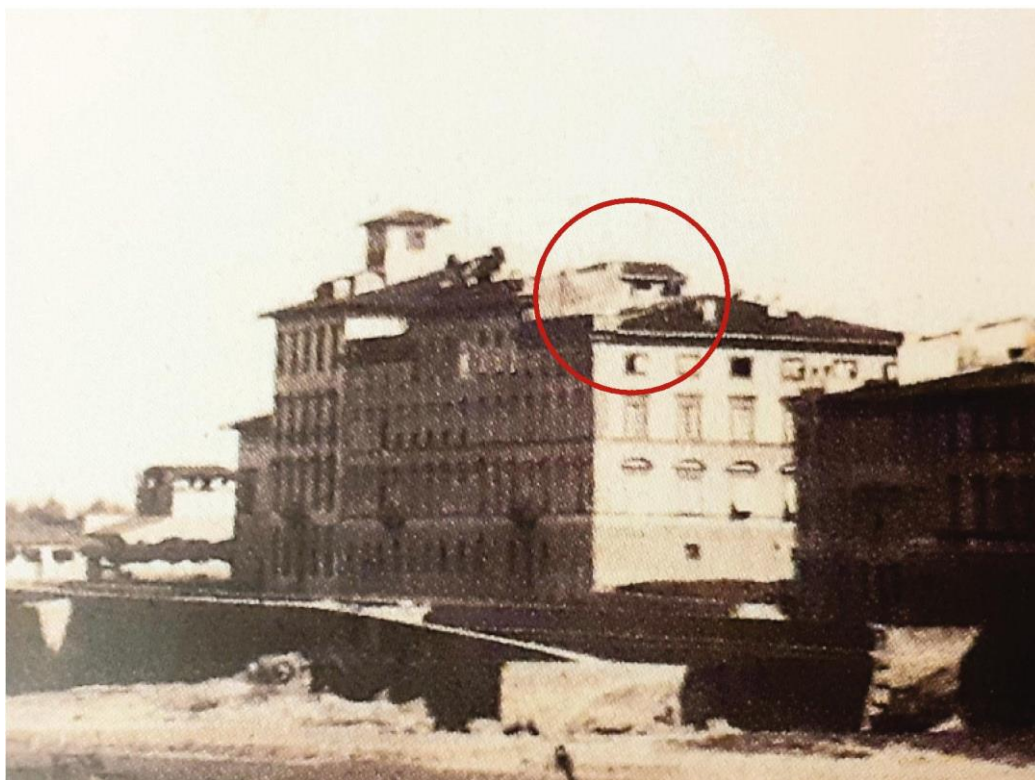
Pagina dall'Archivio storico della Toscana: le particelle del "Piaggione"



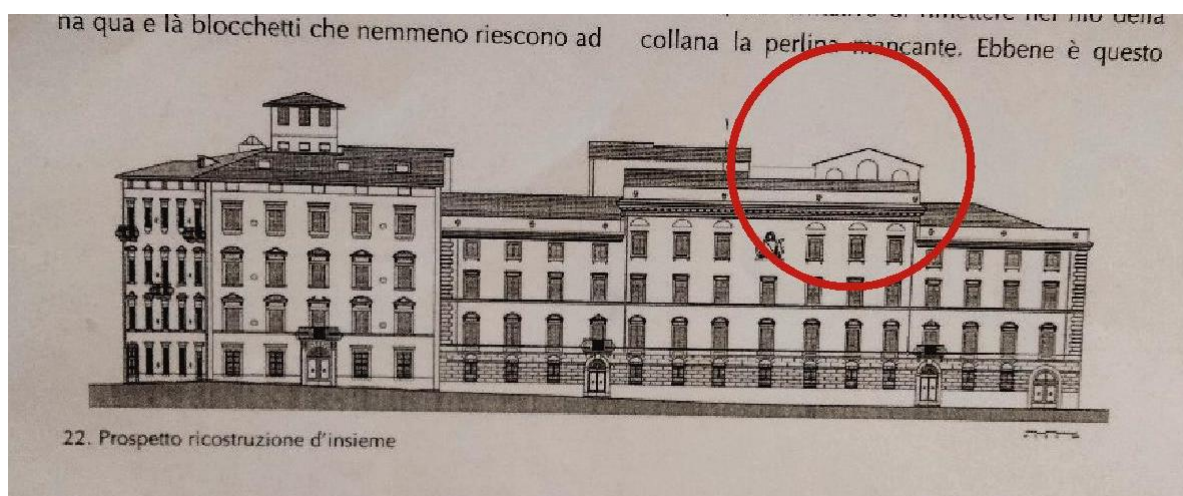
Pagina dall'Archivio storico della Toscana: le particelle del "Piaggione"



Vista anteguerra del complesso "tre palazzi", da Lungarno Mediceo, con evidenziata la galleria sottostante il Lungarno e l'altana



Vista anteguerra del complesso "tre palazzi", da ponte di mezzo con evidenziata l'altana.



Ricostruzione del prospetto e della posizione dell'Altana sul Lungarno Galilei, estratto dal libro "PALAZZO SCOTTO CORSINI", a cura di Gabriele Gattiglia e Marco Milanese - Felici Editore



Immagine da una litografia ottocentesca

ANALISI STORICA, MORFOLOGICA E TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO

I ruderi del palazzo, quasi distrutto dai raids dell'aviazione alleata durante la seconda guerra mondiale, sono rimasti tali a differenza di quelli adiacenti e costituiscono una ferita all'aspetto dei Lungarni pisani. Questa zona della città, tradizionalmente, è chiamata dei "tre palazzi" e, quindi, la sua ricostruzione è da sempre sollecitata sia dal Comune che dalla Soprintendenza, già per questo, appare opportuna.

Tutta l'area circostante il palazzo è caratterizzata da numerosi elementi di valore storico e monumentale, quali ad esempio: la Fortezza del Buontalenti, il Giardino Scotto, gli antichi depositi di grano interrati. È mantenuto ancora il grandescalo sull'Arno.

Nei confronti della Città storica, l'area in questione, caratterizzata appunto da edifici e superfici di pregio, si costituisce come una sorta di "ingresso nobile" a Pisa per chi arrivava via terra o via fiume provenendo da est sul lato sinistro dell'Arno.

La forma urbis pisana, infatti, è particolare rispetto a quella di altre città del centro nord italiano come di altre nazioni europee, quali Francia, Spagna, Germania e Inghilterra che si sviluppano lungo un corso d'acqua navigabile. Queste città hanno origine da un castrum romano, quasi sempre in riva destra, intorno al quale in età medioevale si sono aggregati borghi, conventi, chiese e piazze.

L'opposta riva, la rive gauche lungo la Senna parigina, il Barrio de Santa Cruz a Siviglia lungo il Guadalquivir, Colonia lungo il Reno, Trastevere lungo il Tevere, l'Oltrarno fiorentino lungo l'Arno e quant'altro, erano quartieri di second'ordine, dove i palazzi e gli spazi del potere religioso e civile erano assenti.

Pisa è diversa, poiché la sua origine, un po' come Venezia, è quella di una città posata sulle pisae, le dune tra i fiumi ed i canali grandi o piccoli in fregio al Mar Tirreno.

Si tratta di una città diffusa, senza un centro vero e proprio, aggregata piuttosto dal suo porto fluviale. Per questo motivo riva destra e sinistra si equivalgono.

La riva sinistra, infatti, bordata dalla quinta dei Lungarni, ospita lungo di essi, ad esempio, il giardino Scotto, i "tre Palazzi", il Palazzo Lanfranchi, la sede della antica Magistratura Fiumi e Fossi, il Santo Sepolcro, il Palazzo del Municipio con le logge di Banchi e l'Archivio comunale, Palazzo Alliata, Santa Cristina, Palazzo Blu, la Chiesa della Spina, le Benedettine, San Paolo a ripa d'Arno, concludendosi con la Porta Amare.

In epoca lorenese si arrivava in treno alla Stazione Leopolda, sostituita da quella attuale, sempre nella parte di Mezzogiorno. Il gioco del Ponte testimonia l'antica rivalità tra le parti di Città a destra e sinistra dell'Arno.

Detto questo, veniamo al nostro Palazzo, ultimo dei "tre palazzi": ha due frontiforti e un collegamento sotterraneo tra lo scalo fluviale e l'area retrostante, probabilmente al fine di trasportare il carico dei navicelli destinato ai proprietari, quale vino, olio e grano e/o di unire, in caso di necessità, vallo a difesa della fortezza e fiume.

Dei due fronti, quello sul Lungarno, esposto prevalentemente a Tramontana, è sostanzialmente una facciata a quattro piani, con tetto ed altana, tipica dei primi dell'Ottocento. Da qui gli abitanti ed i loro ospiti, come Shelley e Byron, potevano ammirare il Lungarno di fronte. Camera con vista, un palazzo - teatro, verrebbe da pensare, mentre la parte retrostante, esposta a Mezzogiorno, si affaccia su di una spaziosa area verde. In virtù di queste considerazioni la facciata in riva sinistra va ricostruita com'era e dov'era per mantenere il carattere della quinta stradale, mentre quella retrostante è di più libera ricomposizione volumetrica con elementi aggettanti o rientranti, quali terrazze, logge e non deve avere necessariamente lo stile ottocentesco, entrando nel gioco compositivo di spazi ed edifici eterogenei.

Due parole vanno spese per il fronte di Via Bovio, purtroppo deturpato visivamente dalla palazzina moderna d'angolo con il Lungarno Galilei. Questo

fronte, a termine degli spazi destinati a posto auto, diviene una sorta di passaggio tra i due affacciamenti.¹

¹ Scritta in collaborazione con l'Arch. Guglielmo Maria Malchiodi, Sovrintendente, dopo il suo pensionamento

DESCRIZIONE ANALITICA DEL SISTEMA DEL VERDE, VALUTAZIONE QUANTITATIVA E QUALITATIVA DELL' OFFERTA DI SPAZI, INEDIFICATI, ESISTENTI. INDIVIDUAZIONE DEGLI USI IN ATTO DEI MEDESIMI

Lo stato di fatto delle aree di pertinenza- peraltro ripulite e disboscate in questi ultimi anni non fa intravedere un preesistente sistema di verde a corredo del precedente edificato.

Probabilmente l'area, in particolare quella limitrofa alla via Bovio, faceva parte del "Piaggione", dove si depositavano grano e cereali, prima scaricati sulla spiaggia in riva d'Arno.

Se è così, si spiegano i richiami storici dell'Archivio di Stato, **precedentemente riportati**, dove sono evidenziate, nell'area, piccole particelle con piccoli insediamenti murari.

Per tali considerazioni il resede tergale, probabilmente, non aveva una destinazione d'uso riconducibile a “giardino storico” del complesso dei tre palazzi ma, è più probabile, che tali spazi erano adibiti ad usi strettamente collegati con il deposito di merci provenienti dal vicino scalo. Questa teoria è avvalorata anche dal fatto che non vi sono resti riconducibili a giardini, mentre è stata rinvenuta la presenza solo, momentaneamente, di uno ziro, proprio tipico delle attività precedentemente descritte.

Attualmente, per quanto riguarda una valutazione dell'area a disposizione, di circa 2000 mq, può essere considerata come area da rigenerare e da mettere a disposizione al fabbricato da ricostruire, privilegiando la destinazione a verde , opportunamente progettata, per valorizzare gli elementi storico-architettonici presenti, come il silos interrato e il muro del vallo. Particolare attenzione si presta nella progettazione dei parcheggi pertinenziali collocati nella porzione a sud del resede e lungo la via Bovio, tale disposizione è stata configurare per non

addossare i parcheggi al muro del vallo e al silos così da non sovrapporsi in modo incongruo con tali elementi del contesto urbano.

VALUTAZIONE QUANTITATIVA E QUALITATIVA DELL'OFFERTA DI SPAZI, INEDIFICATI, ESISTENTI

Per quanto riguarda una valutazione dell'area a disposizione, essa si può valutare incirca 2000 metri quadri, da destinare a posti auto e verde a disposizione del fabbricato da ricostruire. Essa consente la possibilità di vedute e coni visivi pregevoli nei confronti del vallo e della passeggiata romantica.

INDIVIDUAZIONE DEGLI USI IN ATTO DEI MEDESIMI

Storicamente, gli spazi inedificati non hanno finora avuto destinazioni diverse da quelle riportate nelle pagine dell'Archivio Storico, depositi di grano, piccoli manufatti.

Ad oggi non si rileva nessun tipo di destinazione e di uso.



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

RELAZIONE DI DATI URBANISTICI

CONSISTENZA

Dati catastali :

Catastalmente la proprietà è censita regolarmente al NCEU del Comune di PISA F. 125, particelle 368,369, 370,656.

L'edificio ricade in Ambito 5 nel vigente Reg. Urbanistico in zona di piano di recupero per la quale è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione.

Dai rilievi effettuati sul posto :

Consistenza Lotto mq. 2912,50 (superficie fondiaria)

SUL attuale: mq. 595

VOLUME attuale: mc. 1049,50

(esiste solo il p. interrato già destinato ad accessori)

Nella tavola delle SUL e dei V. si evidenziano i dati precedenti alla distruzione con il supporto delle planimetrie "spente" confrontandoli con quelli proposti che risultano leggermente minori, secondo le disposizioni di legge oggi vigenti.

Dati urbanistici : Ambito 5 :

Il fabbricato, è inserito in un contesto architettonico a carattere prettamente residenziale, con negozi di vicinato e servizi ai piani terra; costituito da palazzi di altezze che si attestano attorno ai 4/5 PIANI, e di epoca risalente agli anni 60/ 70. L'edificio di cui trattasi è dotato di ampio resede su tre lati ad uso esclusivo per la sosta e parcheggio, mentre il lato nord è posto sul Lungarno Galilei, ed attualmente

gli edifici adiacenti hanno le seguenti destinazioni: Piano terra: a studi professionali e agli altri piani civile abitazione con tre/quattro unità abitative.

La sede stradale è di larghezza ml. 9.00 ed è provvista di marciapiede su entrambi i lati.

Il quartiere è dotato di tutte le forniture dei servizi principali ENEL, FOGNATURE, ACQUEDOTTO, METANODOTTO, TELECOM che corrono sotterranee al Lungarno Galilei.

Il contesto del fabbricato è sostanzialmente residenziale.

VINCOLI STORICI E PAESAGGISTICI - Cui è sottoposto l'immobile e le aree scoperte di pertinenza

L'area occupata dall'immobile e quelle adiacenti sono disciplinate dai seguenti provvedimenti di cui al Codice Beni Culturali e Paesaggio (Dlgs 42104):

- provvedimento ministeriale 19.7.1927 parte 2° Dlgs 42/04,
- DM 6 Novembre 1947 parte 2° Dlgs 42104, Vincolo sull'intero complesso denominato i tre Palazzi (Questo decreto ministeriale riconferma il provvedimento ministeriale del 19.7.1927citato)
- DM 15 dicembre 1952 parte 2° Dlgs 42104, (riguarda l'edificio in angolo con via Bovio e adiacente alla proprietà Pampana)
- DM 15 dicembre 1952 parte 2° Dlgs 42104, (area di rispetto all'edificio primamenzionato).
-

"I vincoli architettonici (ex 1089 del 1939) ora ricompresi nel D. Lgs. 42/2004 Parte Seconda"Beni Culturali", che insistono sull'area sono di particolare interesse; è da segnalare più specificatamente il Vincolo relativo all'area di rispetto dei "Tre Palazzi", sulla quale vengono imposte prescrizioni ovvero citando l'art. 1 del D.M. 15.12.1952 "E' fatto divieto di eseguire opere che danneggino la luce o la

prospettiva o comunque alterino le condizioni di ambiente e decoro del monumentale edificio (indicato in principio)"ovvero l'edificio denominato i "Tre Palazzi". Per quanto riguarda il vincolo sull'immobile "Tre Palazzi", è interessante precisare che a seguito di specifica richiesta del signor Pampana Giuseppe del 3 Luglio 1965, intesa ad ottenere l'annullamento del provvedimento di vincolo sull'immobile distrutto da eventi bellici, la Soprintendenza, su richiesta del Ministro competente comunicava che sull'immobile era già presente un vincolo a partire dal 1927 (il vincolo denominato "Tre Palazzi" citato in precedenza). Il vincolo del 1966, specifico per l'immobile di proprietà Giuseppe Pampana detta le seguenti prescrizioni: "Qualora su detta area, in luogo dell'edificio andato distrutto per cause belliche, dovesse sorgere una nuova costruzione essa non dovrà superare la superficie coperta ed altezza preesistente e quest'ultima comunque non potrà essere superiore a mt. 19 alla linea di gronda". (dalla relazione del Dirigente, Ing. D. Ricci).

- DM 27 agosto 1966 parte 2° Dlgs 42104, conferma del provvedimento ministeriale 19.7.1927 per la proprietà Pampana (è il più importante perché fissa l'altezza del nuovo edificio, pari a ml. 19.00 sotto gronda). V. copia del D.M. alle pagine successive.

E' inoltre presente:

- DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa parte 2° Dlgs 42104.



Al Ministro Segretario di Stato

PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

(5)

Vista la legge 1 giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose aventi interesse storico - artistico;

Considerato che sul Lungarno Galilei di Pisa prospetta l'edificio denominato "Tre Palazzi" del sec. XVII, modificato all'inizio del sec. XIX, con stemma marmoreo e iscrizione in memoria del poeta Percy B. Shelley, soggetto, per il suo particolare interesse, alle disposizioni di cui alla legge 1.6.1939, n. 1089 sopramenzionata (decreto di vincolo in data 19.7.1937);

Considerato che l'edificio suddetto verrebbe a ricevere grave danno qualora nel suo ambito venissero a sorgere costruzioni che superassero i preesistenti limiti di altezza e di volume e che presentassero elementi architettonici discordanti con l'ambiente circostante;

Considerato pertanto che ai fini della tutela del monumentale edificio e del particolare importantissimo ambiente in cui esso sorge è necessario imporre particolari prescrizioni nei confronti dell'immobile immediatamente adiacente all'edificio medesimo e costituente l'area di risulta della parte del fabbricato stesso andata distrutta per eventi bellici, sito in Pisa, Lungarno Galilei n. 2, segnato in catasto al foglio 125 particella n. 370 (parte), e precisamente per al. 24 misurati dallo spigolo destro della proprietà sul fronte del Lungarno, di proprietà del sig. Giuseppe Pampena confinante con Lungarno Galilei e particella 29, 696-370-370 (parte).

Visto l'art. 21 della suddetta legge 1089.

D E C R E T O:

Nel confronti dell'immobile sopra individuato vengono dettate le seguenti prescrizioni:

Qualora su detta area, in luogo dell'edificio andato distrutto per cause belliche, dovesse sorgere una nuova costruzione, essa non dovrà superare la superficie coperta ed altezza preesistente, e quest'ultima comunque non dovrà essere superiore a mt. 19 al la linea di gronda.

Il Soprintendente ai Monumenti di Pisa vigilerà sul rispetto di tali prescrizioni.

./.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato in Pisa Via Giacomo Puccini a mezzo del messo comunale di Pisa.

A cura del Soprintendente ai Monumenti di Pisa esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 11

27 AGO. 1966



IL MINISTRO

F.to CALEFFI

Per copia conforme
Il Direttore Capo Divisione

M. M. T. M.

- Comune di Pisa -

L'anno milleottocentosessantasei (1966) e questo dì
6/9/66, del mese di settembre, in Pisa, io sottoscritto
messo comunale di Pisa, ho notificato il presente
decreto al sig. Pampiana Giuseppe, recandomi al suo
domicilio, parlando e consegnando a Lauretta Puccinelli
segretaria -

Il ricevente
f.to Lauretta Puccinelli

Il messo comunale
f.to Franchi

gg/nt

f. u. c.

L'Economo
Vera Tos.



INQUADRAMENTO DAL REG.URBANISTICO

(Ambito 5 - Isolato Bastione Sangallo)

L'ambito urbano viene individuato nei seguenti elementi: tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi; porzione occidentale, libera da edifici antistante la via Bovio, adiacente il Vallo del Sangallo; tessuto postbellico comprendente le palestre; Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire:

- a) Il recupero, restauro e ulteriore qualificazione delle parti che interessano la fortezza e il giardino o sono in relazione con esse;
- b) La ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi sul lungarno Mediceo, entro la consistenza dimensionale antebellica;
- c) L'individuazione di percorsi non carrabili e di spazi a verde di connessione tra il vallo e la zona urbana (piazze e strade);
- d) La demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre;
- e) La riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade); Il Piano di Recupero può prevedere e comprendere nuove superfici per la realizzazione di parcheggi Silos, di cui almeno il 50% destinati alla residenza, (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo) nella zona antistante la via Bovio. Per la presentazione di eventuali istanze riguardanti immobili e aree con superficie ridotta, sono applicabili le disposizioni dell'art. 4.6.3 del vigente R.U. sotto riportato: Disciplina specifica

di ambiti soggetti a piano di recupero -indirizzi e prescrizioni Gli ambiti indicati in cartografia e riportati nella tabella in appendice sono soggetti a Piano di Recupero in conformità agli art. 4.3, 4.4 del Centro Storico e nel rispetto della conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti.

Le schede d'ambito fanno parte della presente normativa.

I contenuti e gli elaborati del piano di recupero sono definiti agli artt. 107 e seguenti della L.R.T. N. 64/2013.

Per la redazione del Piano di Recupero ed in particolare delle Norme di Attuazione dello stesso ci si è riferiti alla disciplina degli interventi del Centro Storico di cui all'art. 4.3 Interventi ammessi/prescritti, commi 1.2 e 1.3 del R.U. vigente.

STATO DI PROGETTO

Orientamenti, obiettivi assunti e scelte effettuate

La proposta in esame è finalizzata a completare l'ultimo dei tre palazzi sul lungarno Galilei con la convinzione che con esso si possa concludere la "quinta" determinata dai precedenti palazzi posti ad est di quello in oggetto, stabilendo così un rapporto plani-volumetrico con le costruzioni esistenti.

Per una comprensione più immediata delle opere in oggetto, si rimanda alle tavole di progetto allegate.

L'attuale piano prevede un progetto di Rigenerazione Urbana dell'area , attuabile mediante la ricostruzione di un nuovo edificio realizzato con sistemi innovativi per ottenere la massima efficienza energetica in classe A+. Il progetto è finalizzato al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi del recupero edilizio richiamati nella LR 64/13, e progettato in conformità al R.U. , al D.P.G.R. 64/R, al DGRT 53/R e LR 21/12 .

In particolare si riferisce agli elementi territoriali più significativi presenti: quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura, ovviamente rielaborati con metodologia costruttiva contemporanea e con una qualità architettonica in chiave moderna.

Si propone un fabbricato che si sviluppa fino ad un' altezza massima stabilita da decreto di vincolo, di ml.19.00 (TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO, E ALTANA) costituito dalle seguenti destinazioni d'uso:

DIREZIONALE

Il piano terra è a destinazione direzionale con n.4 unità immobiliari, intese come spazi open space, con la possibilità di suddivisione ulteriore all'interno del medesimo piano.

L'area a parcheggio è prevista secondo le prescrizioni della legge 122 e le disposizioni dell'Art. 4.12 del R.U. di Pisa. I parcheggi sono individuati nel resede retrostante al fabbricato. (231,9 mq di parcheggi)

RESIDENZIALI

Gli appartamenti troveranno ubicazione dal Piano 1° al quarto piano, più il sottotetto e l'ex altana ed avranno H utile netta interna superiore a 2,70 mt; si articoleranno attorno al vano scala/ascensore, che sarà dotato di luce naturale da tetto a piano terra con un lucernario , peraltro richiesto dalla normativa vigente di prevenzione incendi, che illuminerà tutti i vari ripiani . Le unità abitative sono del tipo tradizionale con tipologie superiori a mq 65 di SUL, costituite da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina o punto cottura, due o tre camere da letto con doppi servizi per ogni unità.

Le abitazioni rispettano tutte le norme previste nel Reg edilizio unificato (in particolare art. 28) vigente.

in virtù dei vincoli formali, in riferimento all'ingombro e alla sagoma, che occorre preservare, si è resa la necessità di eseguire una conformazione degli spazi distributivi interni in funzione degli esterni. Cercando di eseguire il design interno il più possibile funzionale rispetto alle necessità contemporanee.

In alcuni casi, sono stati introdotti pareti trasparenti, armadiature, ecc, in modo da conformare quei locali, dimensionalmente grandi, come uno spazio variabile, in funzione anche delle esigenze del futuro utente.

L'ingresso al condominio avverrà mediante un atrio con vano scala e ascensore condominiali posto sul lato principale (nord) accessibile pedonalmente dal Lungarno Galilei.

L'intervento nel suo complesso darà una Superficie Utile Lorda inferiore a quella preesistente: mq.2865,46 < mq. 3000,62

PARCHEGGI:

Ai sensi del R.U. art 04.12 si prevedono, per tutte le unità abitative, così come progettate con SUL superiore a 65 mq., 2 posti auto; per complessivi 26 posti autoauto scoperti o coperti da pergolato con piante, accessibili tramite l'ingresso carrabile esistente in v. Bovio, che funge anche da uscita e impostati ad una quota di sicurezza di + 20 cm rispetto alla medesima via;

Gli spazi a parcheggio sono stati dimensionati tenendo conto in particolare delle norme del R.U. vigente come riportato all'art. 04.12 Parcheggi: "...per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto: -il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato. -deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul) e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul).

Il numero totale di posti auto previsto per la destinazione "direzionale", commerciale ed abitazioni è pari a n.37 di ml.2.50 x 5.00, + 2 p.a. per disabile.

È fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto, all'unità immobiliare di riferimento.

In caso di impossibilità di raggiungere gli standard richiesti, si dovrà procedere al pagamento dell'importo dovuto per la monetizzazione.

Tutti i parcheggi saranno realizzati col sistema VOLTERRANI (dal nome dell'inventore), PRATOPRATICO o PRATO CARRABILE o similari.

L'accesso carrabile all'edificio avverrà, come detto, tramite l'esistente ingresso da via Bovio ed uscita dal medesimo, mentre gli accessi ciclo-pedonali avverranno dal Lungarno, lungo il percorso largo circa ml.3.00. (Le bici saranno poi parcheggiate al p. terra dell'edificio, con ingresso sul lato sud subito dietro la scala condominiale e/o nell'interrato lato est, demolito quasi interamente dalla guerra) e da porzione adiacente al previsto accesso automobilistico lungo la via Bovio.

L'ingresso al condominio avverrà mediante un atrio con vano scala e ascensore condominiali posto sul lato principale (nord) accessibile pedonalmente dal Lungarno Galilei.

L'intervento nel suo complesso darà una Superficie Utile Lorda inferiore a quella preesistente. (v.tav. S.U.L. e V.).



FOTO 11 Piano interrato: scorcio

ACCESSORI PER LE AREE A DESTINAZIONE DIREZIONALE E RESIDENZIALE

Si individua la loro collocazione nel piano interrato, che è l'unico rimasto pressochè intatto dopo la guerra, dove la maggior parte degli ambienti è strutturata con volte a botte ed ampie pareti portanti, **ancora sano strutturalmente e senza particolare umidità** (vedi le foto dicorredo alla relativa tavola).

Vi sono previsti, per la maggior parte, spazi da considerare come accessori pertinenziali di servizio all'erigendo edificio, con vano scala ed ascensore per l'accesso da tutti i piani, localitecnici, raggiungibili dal piano terra, da suddividere per le 17 unità immobiliari previste con pareti removibili di H. non superiore a ml.2.20., in modo da non frazionare gli ambienti, che sono gli unici rimasti dopo i bombardamenti.

Una piccola parte dell'interrato, disegnata nella **Tav.18 e Tav.17** di progetto del p.interrato, con d. d'uso ad accessorio, è prevista collegata mediante scala interna in struttura di ferro e vetro e solaio della stessa natura, all'area direzionale sovrastante del p.terra, con lo scopo che si possa vedere anche dall'esterno del fabbricato.



Foto attuale dell'interrato: scorcio 01



Foto 12 Foto attuale del Piano interrato: scorcio 02

Proposta di PROGETTO

Si propone di realizzare l'edificio "come era e **dove era**" con alcune modifiche. Sicuramente **dove era** prima dei bombardamenti; ma con alcune modifiche rispetto al "**come era**", di carattere stilistico-costruttivo che consistono in:

- complanarità delle superfici con leggero distacco fra la porzione ricostruita e la linea di frattura del rudere per quanto riguarda il prospetto sul Lungarno;
- un rapporto inalterato fra pieni e vuoti;
- ripartizione fra fascia basamentale, sviluppo verticale e copertura;
- conferma del ritmo e delle proporzioni delle aperture finestrate, le fasce marcapiano, la gronda, le cornici;
- semplificazione dei dettagli architettonici.



Foto 13 Resti del prospetto sul Lungarno Galilei

Per il prospetto a sud, i criteri sono gli stessi, ma con l'inserimento di piccoli volumi di forma e materiale più consoni ad oggi.

Per quello ad ovest, le finestre riguardano i servizi igienici.

Non è possibile riproporre l'affaccio sui lungarni perché l'edificio rimane coperto da quello d'angolo con via Bovio.

Orientamenti, obiettivi assunti e scelte effettuate per gli elementi che caratterizzano il contesto :

Muro perimetrale portante sul fronte a nord, originale, rimasto in piedi sul lungarno, di altezza circa ml.4.00.

Se ne propone il restauro come quelli già definiti a sinistra per poi partire con parete verticale leggermente arretrata rispetto a quella originaria per accennare le differenze fra ripristino e nuova costruzione, con spessore risegato a cm.45.

Parte terminale del muro di contenimento del vallo.

Presenza importante da tenere in vita e restaurare e successivamente evidenziare lungo il camminamento dal parcheggio all'ingresso sud al fabbricato e dalla parte opposta.

Sarebbe auspicabile che diventasse asse e simbolo dell'area a verde del complesso, magari con la creazione di un passaggio fra il camminamento indicato lungo il parcheggio e l'area a verde al di là del muro stesso.

Potrebbe essere un miglioramento rispetto a come finora ci si era relazionati col medesimo, cioè servendosi maldestramente come muratura portante per edifici pubblici lì presenti!

Si è ritenuto al proposito opportuno che l'atrio di ingresso al fabbricato, dal Lungarno, terminasse a sud con un'ampia apertura da cui si potesse vedere la parte terminale del muro del vallo. In definitiva l'atrio è da considerare come una "strada" interna di accesso.

Oltre a prevedere che il muro di confine lungo la parte a ovest – via Bovio - sia dotata di aperture tali che dal suo interno il medesimo si possa vedere unitamente al più arretrato “corridoio romantico”.

Piano interrato rimasto praticamente integro dopo i bombardamenti.

Fu emozionante entrare in questo spazio interrato per effettuare i rilievi che si ritennero necessari.

Di conseguenza, la soluzione per cui l'interrato serva solo come spazio accessorio ai piani di abitazione e direzionale ci convinse che non va a valorizzare e tenere conto della presenza spaziale, strutturale e fortemente significativa del medesimo.

Si propone pertanto che almeno una parte possa essere fruibile dall'u.direzionale soprastante, a livello di accessorio, ma comunque godibile, data anche la possibilità di accesso dal portale esistente, a differenza degli altri due palazzi, al piano terra, forse originario ingresso al ricovero delle carrozze.

Ziro

Le immagini successive riguardano uno “ZIRO” (cioè un contenitore assimilabile ad una botte interrata non in legno ma in mattoni, di grandi dimensioni) presente nella porzione a sud-est della proprietà, riportata ripetutamente nelle tavole di insieme

provenienti dalla campagna e trasportati via fiume fino al “Piaggione.

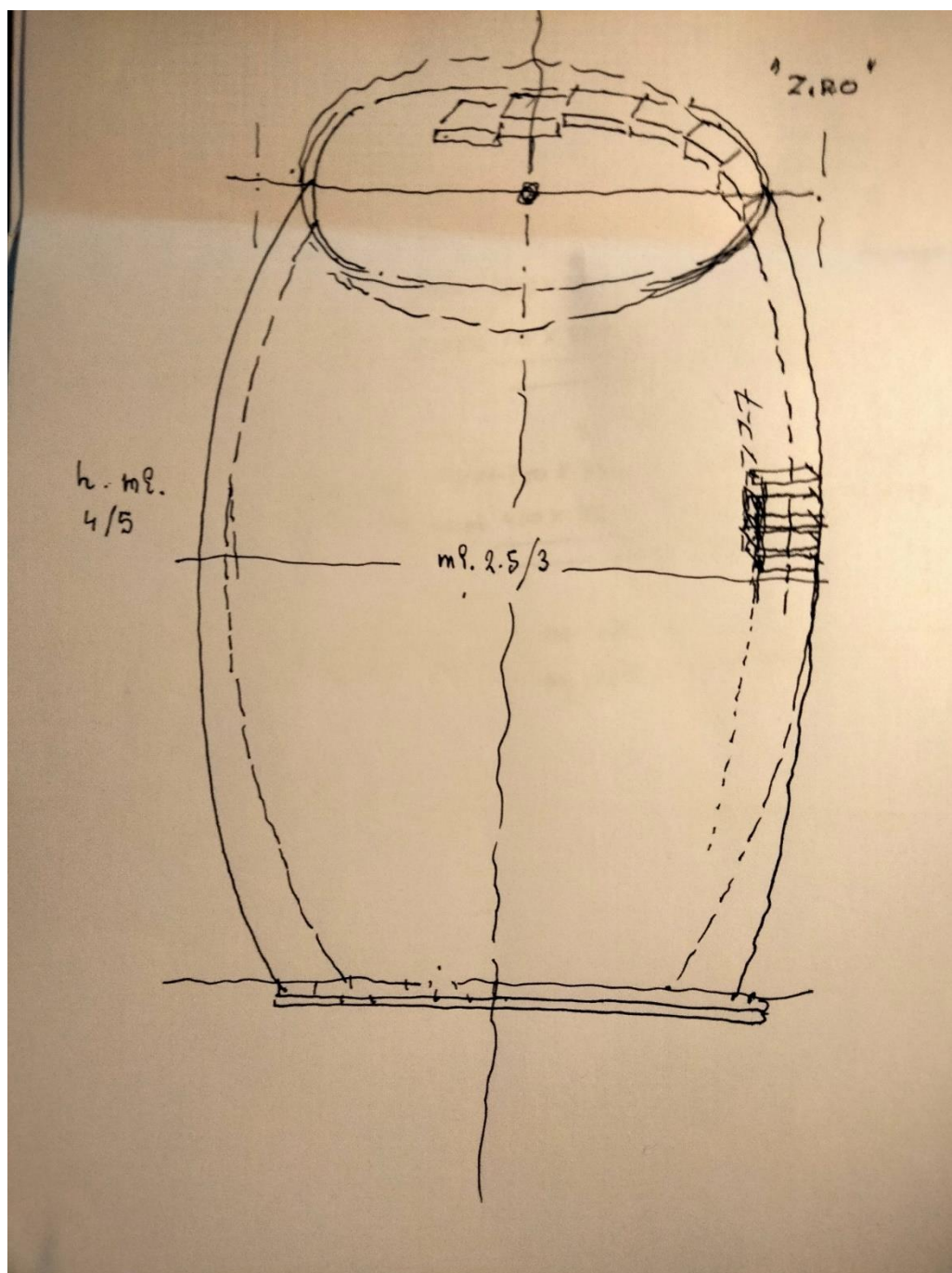
Si sarebbe potuta chiamare botte sotterranea o giara, perché la struttura è la medesima. Le dimensioni sono molto più grandi, l'orditura muraria è costituita da filari di mattoni pieni disposti a formare la sagoma di altezza complessiva pari a ml.4.5/5 e diametro ml.2.50/3.00

Sarebbe auspicabile una messa in sicurezza generale ed un restauro della parte più in alto con successiva chiusura a vetro della medesima.

E' una testimonianza da non dimenticare.

Anche se sappiamo che ce ne erano altri, come riportato dalle pagine di Archivio di [precedentemente descritte](#).

Di seguito foto e disegni descrittivi dello ziro:



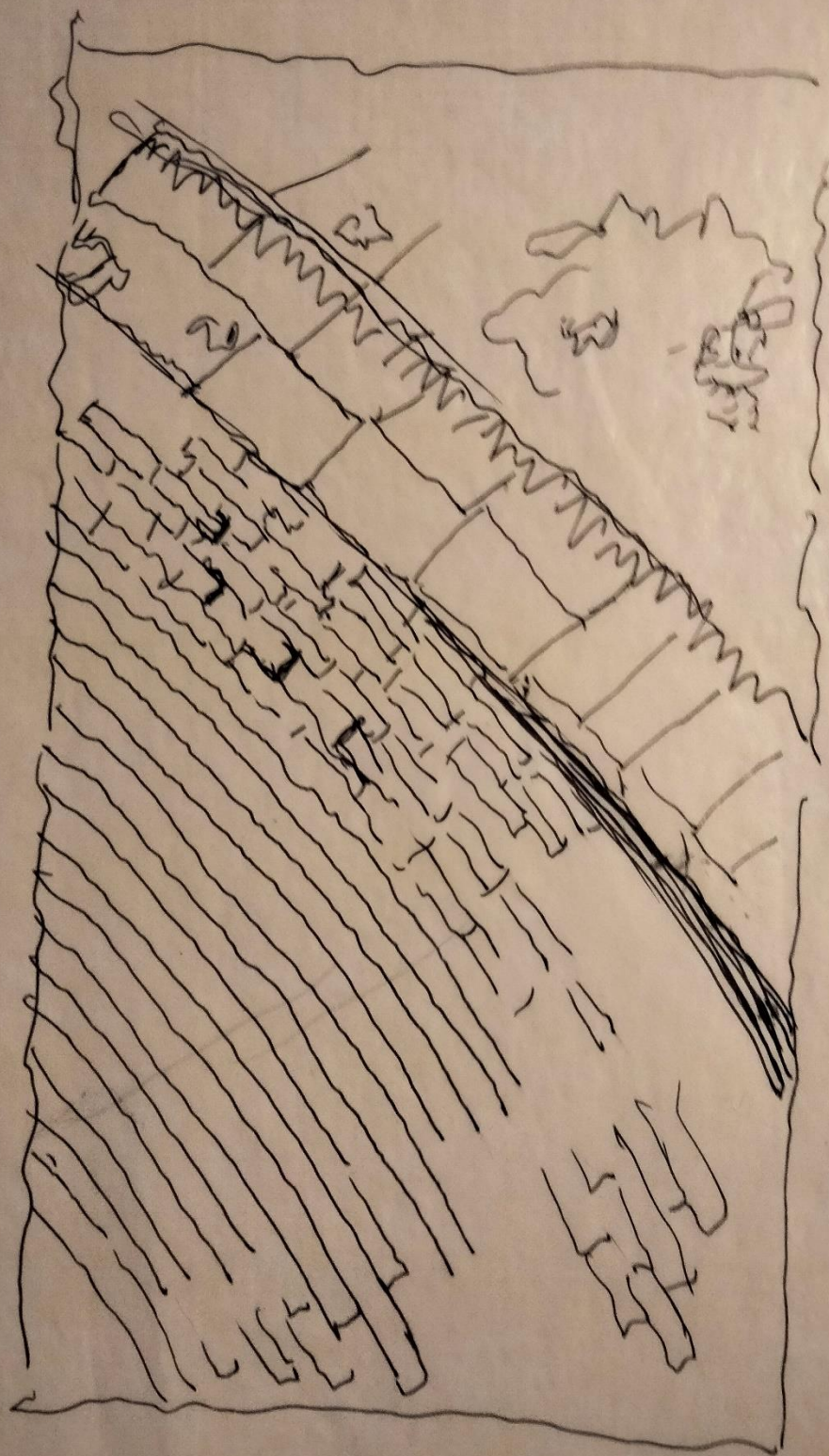












Foto 14 Foto di ciò che rimane della facciata al piano terra sul Lungarno Galilei

DESCRIZIONE ANALITICA DEL SISTEMA DEL VERDE PROPOSTO

A corredo dell'edificio si realizzerà un'area a verde , alberata con essenze del tipo: quercia, leccio, bordura di Calluna Vulgaris a basso fusto adibite allo svago e ricreazione dei condomini oltre ad una area pubblica attestante la via di penetrazione a sud della proprietà da destinare a posti auto pubblici.(Lo stato di fatto non fa intravedere un preesistente sistema di verde a corredo del precedente edificato in quanto l'area faceva parte del "Piaggione", dove si depositavano grano e cereali, prima scaricati sulla spiaggia in riva d'Arno.)



Foto 15 parte terminale del muro di contenimento del vallo

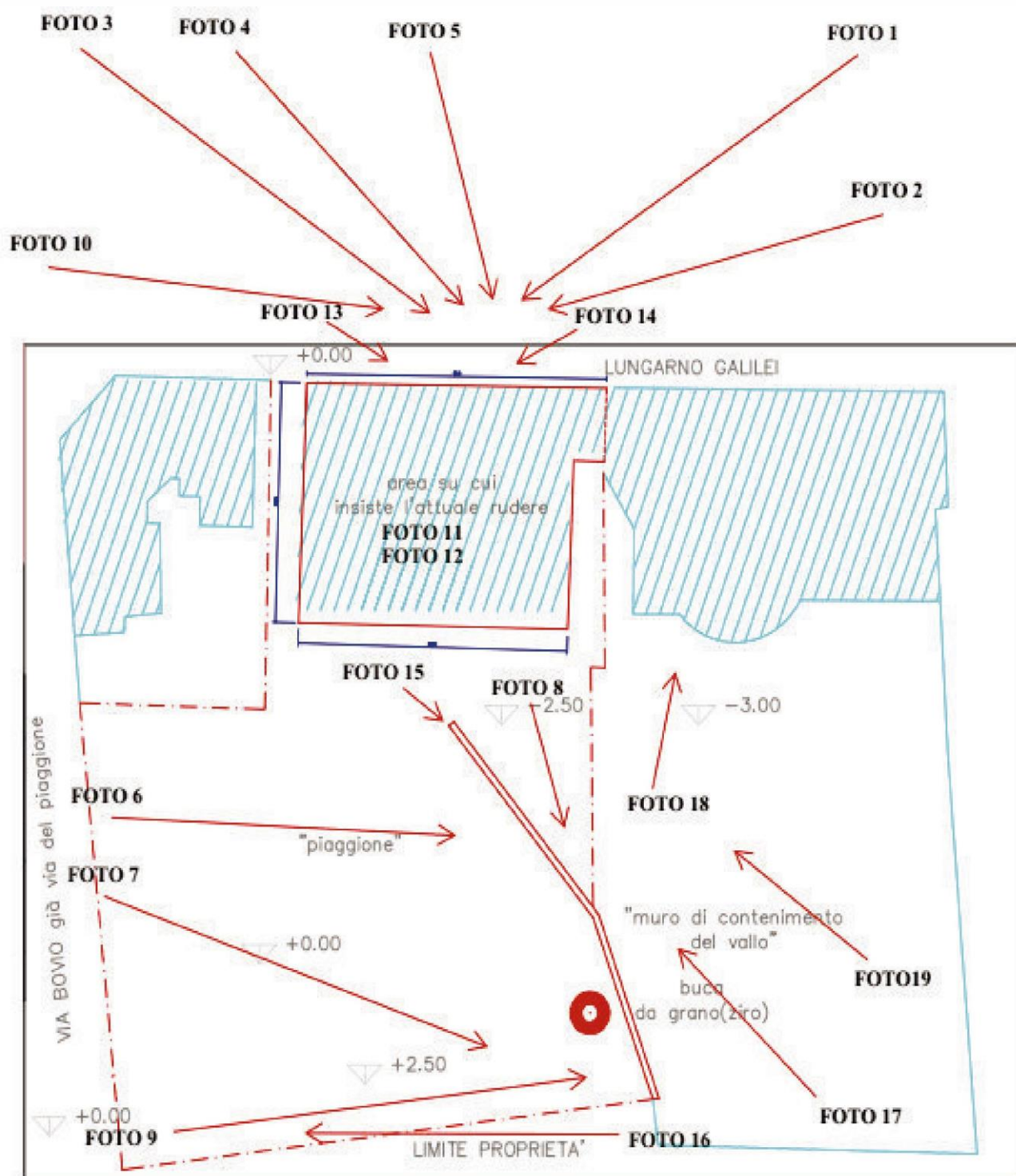


Foto 16 Via di penetrazione a sud della proprietà dove si prevede la cessione di un'area per utilità pubblica

Opere di urbanizzazione nella strada comunale di penetrazione, a sud della proprietà, da realizzare a scomputo di oneri.

Lo schema progettuale relativo alle opere di urbanizzazione ivi previste si evidenzia nelle tavole: stato di fatto, progetto e stato sovrapposto, con i relativi computi-metrici-estimativi.

Le opere di urbanizzazione interne ai lotti si collegano e raccordano con la fognatura cittadina mista, la fognatura bianca, le linee elettriche esistenti e la rete del gas-metano.



PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE POSE FOTOGRAFICHE ALLEGATE